Tafsiran 'nilai pasar' di bawah s 1 Jadual Pertama Akta 1960 itu tidak terpakai kepada tanah tersebut melihatkan kepada fakta kes ini iaitu tarikh pengambilan balik diwartakan (31 Julai 1986) adalah selepas tarikh syarat dikenakan (26 April 1985) dan tarikh pelan yang dipersetujui didaftar (11 Disember 1985).

Kami berpendapat hakim Mahkamah Tinggi telah silap menerima penafian syarat oleh tuan empunya tanah.

Oleh yang demikian rayuan ini dibenarkan dan kami mengembalikan semula perintah Pentadbir Tanah Daerah, Gombak.

Kos rayuan dan kos Mahkamah Tinggi akan dibayar oleh responden.

Rayuan dibenarkan.

Peguamcara: *AJ Ariffin, Chong & Harpal.*

Dilapurkan oleh *Prof Ahmad Ibrahim*

Draman bin Kassim lwn Pentadbir Tanah Daerah, Hulu Terengganu

MAHKAMAH AGUNG (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO 01-5-1989
HASHIM YEOP A SANI HB (MALAYA), HARUN HASHIM DAN JEMURI SERJAN HMA
28 OGOS 1990

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Pampasan — Perbandingan dengan tanah lain — Faedah — Kos — Akta Pengambilan Tanah 1960, ss 8, 48 & 51

Ini adalah rayuan daripada keputusan Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu mengenai pampasan yang diberi dalam pengambilan tanah oleh kerajaan. Tarikh pengambilan tanah itu ialah 29 Januari 1981. Kerajaan selepas membuat analisa telah membayar pampasan sebanyak $4,800 seekar kepada perayu. Di Mahkamah Tinggi telah diputuskan pampasan itu hendaklah dinaikkan kepada $7,000 seekar. Perayu di dalam rayuannya telah menimbulkan tiga isu:

(a) pertama, perayu tidak berpuas hati dengan alasan yang diberi oleh Mahkamah Tinggi menolak perbandingan penilaian lot 8 dan lot 454 di dalam daerah yang sama yang telah dijual dengan harga lebih tinggi;
(b) kedua, hakim telah gagal menjalankan budibicaranya untuk memberi faedah dibawah s 48 Akta Pengambilan Tanah 1960;
(c) ketiga, perayu tidak berpuashati dikenakan bayaran kos pengapit hakim dalam rujukan itu.

Hakim yang arif telah menolak perbandingan dengan dua lot itu kerana beliau berpendapat ia tidak ada persamaan, oleh kerana pembelian itu pembelian istimewa atau boleh diragukan.

Diputuskan, membenarkan sebahagian rayuan itu:

(1) Melihat kepada keadaan keseluruhannya, mahkamah berpendapat tidak wajar pampasan ($7,000 seekar) yang diberi oleh Mahkamah Tinggi itu diketepikan. Oleh itu rayuan berkenaan dengan pampasan ditolak.

(2) Hakim yang arif telah gagal menjalankan budibicaranya untuk memerintahkan samada faedah patut diberi atau tidak dan oleh yang demikian rayuan berhubung dengan faedah diterima dan diperintahkan faedah diberi kepada perayu sebanyak 6% setahun daripada hari pengambilan sehingga 19 Januari 84 (iaitu tarikh pindaan kepada s 48 Akta Pengambilan Tanah 1960) dan 8% setahun daripada 20 Januari 84 sehingga tarikh pembayaran dijelaskan.

(3) Hakim mempunyai budibicara berkaitan dengan soal kos mengikut s 51 Akta Pengambilan Tanah khususnya apabila tuntutan mengatasi 20% atau lebih daripada pampasan yang diberi oleh mahkamah dan oleh kerana itu rayuan berhubung dengan kos ditolak.

[English summary

This was an appeal against the decision of the High Court in Kuala Terengganu in regard to the compensation payable for land required by the government. The effective date of the acquisition of the land was 29 January 1981. The government had paid compensation of $4,800 per acre to the appellant. In the High Court, it was held that the compensation should be increased to $7,000 per acre. The appellant in his appeal stated:

(a) that he was not satisfied with the reason given by the High Court in rejecting the comparison with the value of lots 8 and 454 in the same district, which had been sold for a higher value;
(b) that the learned judge had failed to use his discretion to award interest;
(c) that the appellant was not satisfied in being asked to pay the costs of the assessors.

The learned trial judge had rejected the comparison with the two lots as he held that they were not comparable.

Held, allowing the appeal in part:

(1) Having considered all the circumstances of the case, the court held that there was no reason to interfere with the award of compensation of $7,000 per acre given by the High Court and therefore the appeal in regard to the compensation was dismissed.

(2) The learned judge did not exercise his discretion to award interest and therefore the appeal in this aspect should be allowed and an order made for the payment of interest at the rate of 6% from the date of acquisition to 19 January and 8% from 20 January till the date of payment.

(3) The judge has a discretion in regard to costs especially where the claim is 20% above the compensation awarded by the court and in this case the appeal in regard to costs is dismissed.]

Kes rujukan

1 *Re Lucas and Chesterfield Gas and Water Board* [1909] 1 KB 16

Undang-undang rujukan

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 8, 48, 56

Wan Abdul Mutalib bagi pihak perayu.
Abdul Kadir bin Musa (Penasihat Undang-Undang, Negeri Terengganu) bagi pihak responden.

Hashim Yeop A Sani HB (Malaya) (menyampaikan alasan penghakiman mahkamah): Rayuan ini berikutan dari pampasan yang telah diputuskan oleh Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu dalam pengambilan sekeping tanah lot G 892 dalam mukim Kuala Berang, Daerah Hulu Terengganu. Tanah itu ialah dalam Kawasan Simpanan Melayu dan ditanam dengan getah. Luas tanah itu adalah 7 ekar. Tanah itu telah diambil oleh kerajaan dan tarikh yang diambil kira untuk penilaian harga pasaran ialah 29 Januari 1981. Tanah tersebut adalah satu daripada beberapa keping tanah yang dijadualkan untuk pengambilan di bawah Pemberitahuan Warta No 80 bertarikh 29 Januari 1981 mengikut s 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta tersebut'). Pengambilan itu ialah diisytiharkan untuk 'tapak Setor Jabatan Kerja Raya Hulu Terengganu'. Adalah jelas harga pasaran yang perlu diputuskan ke atas tanah tersebut ialah harga pasaran pada 29 Januari 1981.

Penilai kerajaan telah menggunakan sebagai perbandingan beberapa keping tanah di daerah yang sama yang telah diambil oleh kerajaan dan pampasan diberi kepada tuan yang empunya tanah. Setelah membuat analisa kerajaan telah membayar pampasan sebanyak $4,800 seekar kepada perayu.

Perayu telah merujukkan pampasan itu kepada Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu di bawah Akta tersebut supaya pampasan itu dikaji semula kerana pada pandangannya pampasan itu terlampau rendah. Perayu telah mengemukakan banyak hujah-hujah tetapi pada dasarnya ia memprotes penolakan sebagai alasan perbandingan dua keping tanah iaitu lot 8 dan lot 454 dalam daerah yang sama sebagai bukti harga pasaran yang sebenarnya bagi tanah itu.

Lot 8 telah diurusniaga dengan harga $19,500 seekar pada 20 Januari 1981 (lihat surat perjanjian pada ms 69 rekod rayuan). Lot 454 telah diurusniaga dengan harga $17,422 seekar dalam bulan Februari 1981. Selepas tarikh pengambilan diwartakan, lot 454 tersebut telah diberi pampasan sebanyak $23,000 seekar yang tidak dipersetujui oleh hakim dalam rujukan yang berasingan (lihat ms 62 dalam rekod rayuan).

Setelah menimbangkan hujah-hujah kedua belah pihak Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu telah memutuskan bahawa harga pasaran yang sebenarnya dan yang berpatutan bagi tanah subjek rujukan ini ialah kadar $7,000 seekar. Mahkamah juga berpendapat bahawa permohonan perayu supaya pampasan dinaikkan kepada kadar $16,000 seekar adalah terlampau tinggi dan tidak munasabah sama sekali. Oleh yang demikian mahkamah telah menaikkan pampasan daripada $4,800 seekar yang telah diberi oleh kerajaan kepada $7,000 seekar.

Dalam alasan penghakimannya, hakim telah menolak perbandingan dengan dua keping tanah lot 8 dan lot 454 dalam daerah yang sama. Penolakan itu ada dijelaskan dalam alasan penghakiman pada ms 14 rekod rayuan seperti berikut:

> Kami berpendapat bahawa harga jual-beli ke atas lot 8 yang dibeli oleh YAM Tengku Paduka Raja Terengganu (saksi pemohon 3) untuk dijadikan kilang barite itu tidak dapat diterima sebagai perbandingan dan kami bersetuju dengan pihak responden bahawa beliau telah membeli tanah tersebut sebagai pembelian istimewa (special purchaser). Berkenaan dengan lot 454 pula sebagaimana kami telah putuskan di dalam kes-kes yang terdahulu daripada ini bahawa pembelian tanah tersebut (lot 454) oleh Dato' Salleh bin Ismail bekas Yang Di Pertua Dewan Undang Negeri Terengganu, di masa tanah tersebut hampir-hampir diambil oleh kerajaan adalah sangat-sangat diragukan.

Pada akhir prosiding rujukan itu hakim telah mencatatkan dalam nota prosiding seperti berikut:

> With the concurrence of the two assessors, I order that the award for the subject lot shall be $7,000 per acre.
>
> The applicant and respondent shall pay the allowances of the assessors in equal shares. No order as to other costs.
>
> Deposit paid by the applicant shall be returned after deducting the share of the allowances for the assessors.

Ada beberapa isu yang dibangkitkan oleh perayu dalam rayuan ini sebagai hujah-hujah untuk mengenepikan pampasan yang telah diputuskan oleh Mahkamah Tinggi itu. Sebenarnya isu-isu itu boleh dibahagikan di bawah tiga klasifikasi.

Pertama, perayu tidak berpuas hati dengan alasan yang diberi oleh Mahkamah Tinggi menolak perbandingan penilaian lot 8 dan lot 454 tersebut; kedua, adalah pendapat perayu bahawa hakim telah gagal menjalankan budi bicaranya untuk memberi faedah di bawah s 48 Akta tersebut; dan ketiga, perayu tidak berpuas hati dikenakan bayaran kos pengapit hakim dalam rujukan itu.

Asas hujah perayu berkenaan dengan penolakan perbandingan lot 8 tersebut ialah bulat-bulat bersandar kepada keterangan yang telah diberi oleh pembeli tanah itu iaitu saksi pemohon ketiga, YAM Tengku Sri Paduka Raja, Tengku Ibrahim ibni Almarhum Sultan Ismail Nasiruddin Shah. Tidak dipersoalkan bahawa saksi ini telah membeli tanah lot 8 itu pada 20 Januari 1981 dan dalam afidavitnya bertarikh 18 Januari 1989 beliau berkata:

> The purchase was a normal purchase and I am of the opinion it was a fair and reasonable price.

Di dalam keterangannya dalam mahkamah beliau juga berkata:

> Sebelum saya membeli tanah tersebut saya telah membuat penyiasatan berkenaan dengan harga tanah yang berdekatan. Saya dapati bahawa harga tanah yang saya beli itu yang paling murah sekali pada masa itu.

Apa yang dimaksudkan oleh hakim Mahkamah Tinggi itu dalam alasan penghakimannya ialah setelah melihat pada

keseluruhannya pembelian lot 8 tersebut, mahkamah berpendapat pembelian lot 8 itu ialah pembelian khas untuk sesuatu iaitu mendirikan kilang memproses barite yang dibawa dari negeri Kelantan dan Pahang. Adalah jelas juga bahawa sipembeli adalah orang yang berpengaruh kerana beliau adalah dari kerabat diraja dan ada keterangan beliau telah berjaya menukarkan syarat tanah tersebut dengan segera. Permohonan juga dibuatnya untuk menjadikan tanah itu 'freehold' dan terkeluar dari Simpanan Melayu. Oleh yang demikian kami berpendapat hakim Mahkamah Tinggi tidak salah mensifatkan pembelian tanah lot 8 sebagai satu pembelian yang khusus (special purchase) untuk maksud sesuatu dan harganya tidak boleh dipakai sebagai perbandingan.

Sipembeli yang berhajat untuk membuat sesuatu ke atas tanah yang dibelinya yang mempunyai keistimewaan khusus kepadanya sendiri tidak boleh dianggap sebagai pembeli biasa. Misalnya, orang yang hendak membeli sekeping tarah khusus untuk mendirikan stesyen minyak, ia akan mampu membayar harga yang tinggi untuk maksud itu. Dalam hal yang demikian mahkamah tidak boleh mengambil kira nilai yang diberikan oleh sipembeli seperti itu. Dalam erti kata yang lain pembelian itu bukanlah boleh disifatkan sebagai pembelian biasa. Dalam kes *Re Lucas and Chesterfield Gas and Water Board*,[1] Fletcher Moulton LJ ada menyentuh sedikit tentang masalah yang dibangkitkan iaitu soal pembelian khusus. Beliau berkata (di ms 31):

> But when the special value exists also for other possible purchasers, so that there is, so to speak, a market, real though limited, in which that special value goes towards fixing the market price, the owner is entitled to have this element of value taken into consideration, just as he would be entitled to have the fertility or the aspect of a piece of land capable of being used for agricultural purposes.

Pada hari berkenaan tanah perayu adalah tanah pertanian, berbukit penuh dengan semak samun. Tanah itu terletak di sebelah belakang dan tidak ada jalan masuk sungguhpun ada jalan rezab. Jalan rezab dari jalan besar yang terus ke tanah itu adalah dalam peringkat cadangan untuk dilaksanakan selepas tanah itu diambil balik.

Berkenaan pula dengan perbandingan dengan tanah lot 454, kami fikir perbandingan ini boleh ditolak dengan mudah kerana pampasannya diberi selepas tarikh warta pengambilan dan tanah itu jauh dari tanah yang berkenaan dan lagi tanah tersebut berada dalam kawasan Pekan Ajil. Faktor yang lain ialah lot tersebut telah dicadangkan untuk dijadikan tanah perumahan. Akhir sekali, tanah itu di tepi jalan, yakni mempunyai 'road frontage', tidak seperti tanah perayu.

Lot-lot di kawasan yang sama yang diambil balik oleh kerajaan telah dibayar pampasan dan tidak ada apa-apa rayuan dikemukakan oleh tuan-tuan tanah yang berkenaan. Di antara lot-lot itu perbandingan harga yang paling tinggi ialah $6,000 seekar iaitu lot 270 dan lot 972 yang diambil balik pada bulan Ogos 1980.

Melihat kepada keadaan keseluruhannya kami berpendapat tidak wajar pampasan ($7,000 seekar) yang diberi oleh Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu itu diketepikan. Oleh itu rayuan berkenaan dengan pampasan ditolak.

Berkenaan pula dengan rayuan mengenai soal faedah kami melihat dalam nota prosiding hakim bahawa beliau tidak langsung menjalankan budi bicaranya untuk memerintahkan sama ada faedah patut diberi atau tidak. Oleh yang demikian kami berpendapat beliau gagal menjalankan budi bicaranya dan oleh itu kami memerintahkan faedah diberi kepada perayu sebanyak 6% setahun daripada hari pengambilan sehingga 19 Januari 1984 (iaitu tarikh pindaan kepada s 48 Akta tersebut) dan 8% setahun dari 20 Januari 1984 sehingga pada tarikh pembayaran dijelaskan. Oleh yang demikian rayuan berhubung dengan faedah diterima.

Hakim mempunyai budi bicara berkaitan dengan soal kos mengikut s 51 Akta Pengambilan Tanah 1960, khususnya mengikut s 51(1)(c) apabila tuntutan mengatasi 20% atau lebih daripada pampasan yang diberi oleh mahkamah. Oleh itu rayuan berhubung dengan kos ditolak.

Melihatkan kepada keputusan di atas adalah diarahkan bahawa perayu membayar separuh kos rayuan ini yang ditaksir. Deposit kepada responden mengikut taksiran.

Perintah berikutan.

Peguamcara: *Wan Abdul Muttalib & Co.*

Dilapurkan oleh *Prof Ahmad Ibrahim*